



# **Bebauungsplan 01/2023 „Nahversorgungsstandort Straße des Friedens 72/74“, Gemeinde Michendorf, OT Langerwisch**

## **Übersicht zu Teil A: Planzeichnung**

Stand: Vorentwurf Mai 2025

### **I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)*

- Sondergebiet (SO) „Nahversorgung“

#### **2. Maß der baulichen Nutzung**

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)*

GRZ 0,45	Grundflächenzahl
GR 361	zulässige Grundfläche in m <sup>2</sup>
FH 49,5	Firsthöhe baulicher Anlagen in m über NHN im DHHN 2016; hier als Höchstmaß
TH 46,5	Traufhöhe baulicher Anlagen in m über NHN im DHHN 2016; hier als Höchstmaß
OK 47	Oberkante baulicher Anlagen in m über NHN im DHHN 2016; hier als Höchstmaß
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

#### **3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)*

- Baugrenze

#### **4. Verkehrsflächen**

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)*

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- und Ausfahrtsbereich

#### **5. Sonstige Planzeichen**

- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets  
*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO)*
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze  
*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)*
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 7 BauGB)*

## II. Darstellung ohne Normcharakter

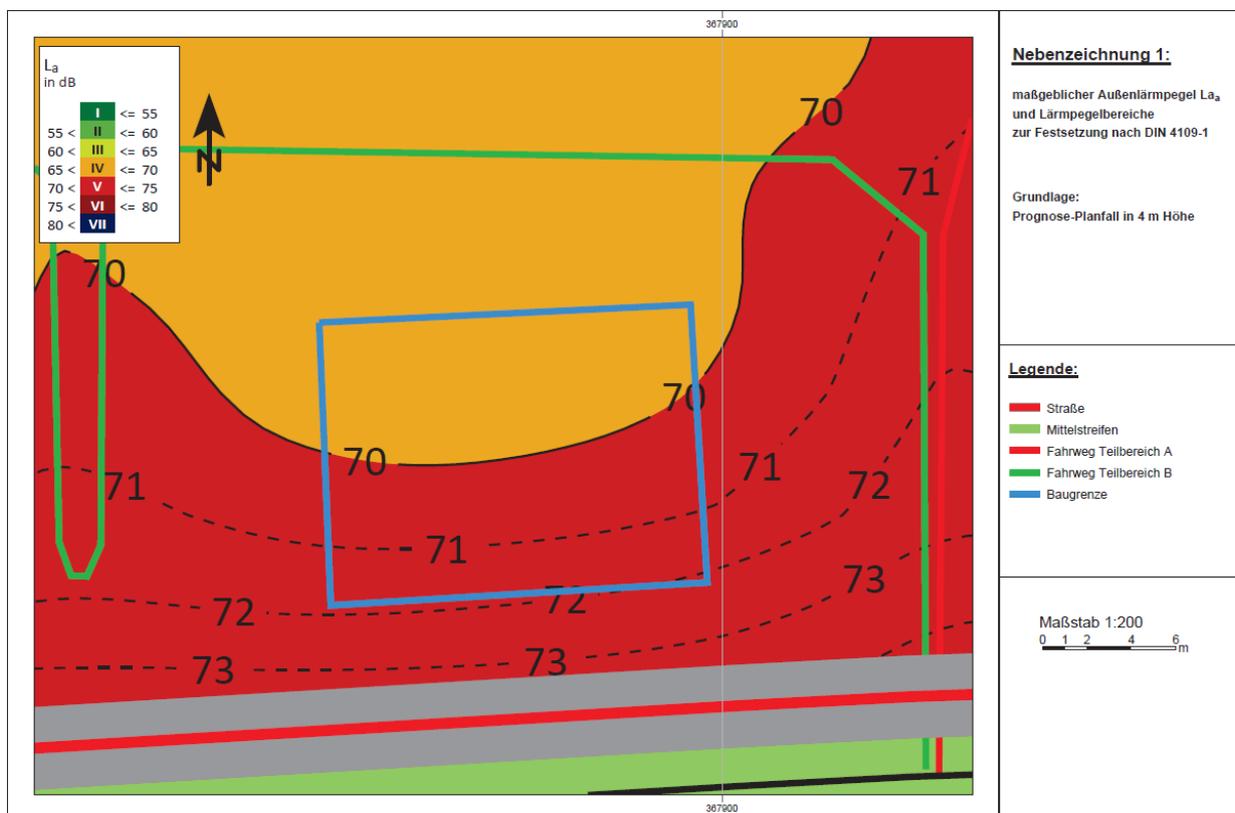
- Vermaßung in Meter
- Numerische Kennzeichnung von durch Baugrenzen umgrenzten Flächen (Baufenster)
- Flächenkennzeichnung gemäß TF 10 und 11
- Kennzeichnung gemäß TF 5

## III. Darstellung der Kartengrundlage

- Flurstück mit Flurstücknummern
- vorhandene Gebäude
- Zaun
- Höhenangaben in Meter über NHN im System des Deutschen Höhenbezugssystems (DHHN2016)
- vorhandene Bäume

### Nebenzeichnung 1

In der Nebenzeichnung 1 der Planzeichnung werden die maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a$  zur Ermittlung des mindestens erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nach DIN 4109-2:2018-01 dargestellt.



## **Teil B: Textliche Festsetzungen**

---

### **I. Art der baulichen Nutzung**

#### **TF 1 Sondergebiet „Nahversorgung“**

- (1) Das als Sondergebiet „Nahversorgung“ festgesetzte Baugebiet dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, die der Nahversorgung dienen, sowie gewerblichen Betrieben mit ergänzendem Angebot.
- (2) Im Sondergebiet „Nahversorgung“ sind allgemein zulässig:
  - a) Innerhalb des Baufensters 1:
    - Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die der Nahversorgung dienen, mit einer Mindestverkaufsfläche von 1.300 m<sup>2</sup> und einer Maximalverkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup>
    - Backshops und Bäckereien mit und ohne Ausschank
    - Kioske
    - räumlich und funktional untergeordnete gewerbliche Nutzung
  - b) Innerhalb des Baufensters 2:
    - oberhalb des ersten Vollgeschosses Wohnungen
    - nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe
    - sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- (3) Der Nahversorgung dienen Einzelhandelsbetriebe, deren Kernsortiment auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche aus nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der festgesetzten Sortimentsliste besteht. Diese Betriebe dürfen auf weiteren maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche auch sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste als Randsortiment anbieten. Nicht zentrenrelevante Randsortimente sind im Rahmen der nicht nahversorgungsgebundenen Verkaufsfläche uneingeschränkt zulässig. Bei der Berechnung der Verkaufsfläche sind Sitzflächen gastronomischer Angebote (z. B. Bäcker mit Cafébetrieb), die sich im Vorkassenbereich eines Einzelhandelsbetriebs befinden, nicht zur Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebs zu zählen.
- (4) Werbeanlagen sind ausschließlich für Waren und Dienstleistungen an der Stätte der Leistung zulässig, nicht jedoch als Fremdwerbung.  
*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)*

## **II. Maß der baulichen Nutzung**

### **TF 2 Überschreitung der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen**

Überschreitungen der zeichnerisch festgesetzten Höhen können für technische Aufbauten sowie für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die bauliche Höhe der Aufbauten 3,0 m über der unter ihnen realisierten Geschossdecke nicht überschreitet.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 31 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 und Abs. 6 BauNVO)*

### **TF 3 Überschreitung der zulässigen Grundfläche**

Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,45 darf durch die Grundflächen baulicher Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz Nr. 1 bis 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,84 überschritten werden.

*(Rechtsgrundlage: §§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 31 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)*

*Hinweis: TF 3 gilt nicht für die mit dem Planzeichen 15.14 (PlanZV) umgrenzte Fläche mit einer zulässigen Grundfläche von 361 m<sup>2</sup>.*

## **III. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

### **TF 4 Zulässige bauliche Anlagen innerhalb der Flächen für Stellplätze**

Innerhalb der Flächen für Stellplätze sind auch Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und freistehende Werbeanlagen nach TF 1 Abs. 4 zulässig

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)*

## **IV. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie grünordnerische Festsetzungen**

### **TF 5 Fassadenbegrünung**

Fassaden baulicher Anlagen, die dem mit den Kleinbuchstaben „ab“ bezeichneten Abschnitt der Baugrenze zugewandt sind, sind mit Schling- oder Kletterpflanzen der Pflanzliste 1 flächig zu begrünen; je 2,0 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Die Pflanzungen gemäß Satz 1 sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)*

### **TF 6 Dachbegrünung**

Flachdächer sind mindestens mit einem Anteil von 50 Prozent der Dachflächen extensiv zu begrünen.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)*

### **TF 7 Anpflanzen von Bäumen**



Je angefangene zehn ebenerdig errichtete Stellplätze ist im Sondergebiet mindestens ein hochstämmiger Laubbaum der Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Nicht angewachsene oder abgängige Bäume sind in der nächstmöglichen Pflanzperiode (November bis April) zu ersetzen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

## TF 8 Begrünung und Bepflanzung von nicht überbauten Flächen

Die nicht mit Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen überbauten Flächen des Sondergebiets „Nahversorgung“ sind zu begrünen oder zu bepflanzen. Die Flächen sind mit regionalen, blütenreichen Saatgutmischungen einzusäen. Sie sind durch Mahd extensiv zu pflegen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### Pflanzliste 1: Schling- und Kletterpflanzen

Mindestpflanzqualität: 1 Pflanze je 2,0 m Wandlänge, Triebhöhe mindestens 60 – 100 cm	
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Hedera helix	Efeu
Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'	Selbstklimmender Mauerwein

### Pflanzliste 2: Bäume

Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 12 – 14 cm gemessen in 1,30 m Höhe über dem Erdboden	
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Quercus petraea	Traubeneiche
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Ginkgo biloba	Ginkgo
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere

## **V. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

### **TF 9 Schutz vor Verkehrslärm**

- (1) Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ( $R'_{w,ges}$ ) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$$R'_{w, ges} = La - K_{Raumart}$$

mit La = maßgeblicher Außenlärmpegel

mit  $K_{Raumart}$  = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen

= 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels La erfolgt entsprechend Abschnitt 4.4.5.2 gemäß DIN 4109-2:2018-01.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (La) ergeben sich aus den in der Nebenzeichnung 1 dargestellten Lärmpegelbereichen i. V. m. Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01.

- (2) Bei Wohnungen, die nicht über mindestens einen Aufenthaltsraum mit einem Fenster zur lärmabgewandten Gebäudeseite verfügen sowie bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen, die nicht über mindestens zwei Aufenthaltsräume mit einem Fenster zur lärmabgewandten Gebäudeseite verfügen, sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die schutzwürdigen Räume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln  $> 50$  dB(A) zu erfüllen oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden. Als lärmabgewandte Gebäudeseite gelten Fassaden mit einem Beurteilungspegel  $LrN \leq 50$  dB(A).
- (3) An Gebäudefassaden mit einem Beurteilungspegel tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr)  $> 63$  dB(A) (sog. lärmbelastete Fassade) sind baulich verbundene Außenwohnbereiche von Wohnungen, die ausschließlich an der lärmbelasteten Fassade über Außenwohnbereiche verfügen, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.
- (4) Von den in Absatz 1 bis 3 getroffenen Anforderungen abweichende Maßnahmen oder geringere Schalldämm-Maße sind zulässig, wenn durch Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert sind.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)*

*Hinweis: Die Normen DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 können bei der Gemeindeverwaltung Michendorf, Fachbereich Bauen, Richard-Muth-Platz 1, 14552 Michendorf während der Dienststunden eingesehen werden.*

## **VI. Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)**

### **TF 10 Gestaltung baulicher Anlagen – Dachform**

- (1) Bei Hauptgebäuden innerhalb des Baufensters mit der Kennzeichnung „1“ ist eine Dachform zulässig, die sich aus verschiedenen Dachformen zusammensetzt. Die zulässigen Dachformen sind: Flachdach, Satteldach, Pultdach.
- (2) In den durch das mit dem Planzeichen 15.14 (PlanZV) umgrenzten Flächen mit der Kennzeichnung „A“ sind ausschließlich Satteldächer mit symmetrischer Neigung zulässig.
- (3) Die Dachneigung der Satteldächer muss zwischen 30° und 50° betragen. Gauben, Dacherker und Dacheinschnitte sind in den durch das mit dem Planzeichen 15.14 (PlanZV) umgrenzten Flächen mit der Kennzeichnung „A“ unzulässig. Die Belichtung kann durch den Einbau von Dachflächenfenstern unter der Maßgabe erfolgen, dass sie auf den straßenzugewandten Dachflächen in Summe ein Drittel der Firstlänge nicht überschreiten, ihrer Farbgebung und Eindeckung dem Dach angepasst sind und sie sich auf die Achsen der Fenster und Türen im Erd- bzw. Obergeschoss beziehen.
- (4) Die Bestimmungen nach Abs. 1 bis 3 haben Vorrang vor örtlichen Bauvorschriften nach §§ 87 Abs. 1 i.Vm. Abs. 8 Satz 1 BbgBO.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)*

### **TF 11 Gestaltung baulicher Anlagen – Dacheindeckung**

- (1) Bei Hauptgebäuden innerhalb des Baufensters mit der Kennzeichnung „1“ ist eine Dacheindeckung zulässig, die sich aus verschiedenen Dacheindeckungen zusammensetzt. Zulässige Dacheindeckungen sind: Gründach, Bekiesung, Besplittung, naturrote oder anthrazitfarbene, nicht glänzende Dachziegel.
- (2) In den durch das mit dem Planzeichen 15.14 (PlanZV) umgrenzten Flächen mit der Kennzeichnung „A“ sind als Dacheindeckung ausschließlich naturrote oder anthrazitfarbene, nicht glänzende Dachziegel zu verwenden.
- (3) Die Bestimmungen nach Abs. 1 bis 3 haben Vorrang vor örtlichen Bauvorschriften nach §§ 87 Abs. 1 i.Vm. Abs. 8 Satz 1 BbgBO.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)*

## VII. Festsetzung der Sortimentsliste der Gemeinde Michendorf

(1) Die in Spalte 2 aufgeführten Sortimente gelten als zentrenrelevant:

gemäß „Klassifikation der Wirtschaftszweige“**	Sortimente**
1	2
<b>1.1</b>	<b>Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung (sog. nahversorgungsrelevante Sortimente)</b>
aus 47.75/ 47.78.9	Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)
aus 47.2	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)
aus 47.62.2	Papier/Büroartikel/Schreibwaren
47.73	Pharmazeutische Artikel (Apotheke)
47.62.1	Zeitungen/Zeitschriften
<b>1.2</b>	<b>Sonstige zentrenrelevante Sortimente</b>
47.78.1	Augenoptik
aus 47.52.1/ 47.52.3/ aus 47.53/ aus 47.59.9/ aus 47.78.9	Baumarktsortiment i. e. S. umfasst: Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren/Werkzeuge, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben/Lacke/ Tapeten, Elektroinstallationsmaterial, Bodenbeläge/Parket/Fliesen.
47.71	Bekleidung (ohne Sportbekleidung)
aus 47.51	Bettwaren/Matratzen
aus 47.76.1	Blumen/Pflanzen (Indoor)
aus 47.78.3	Briefmarken und Münzen
47.61/47.79.2	Bücher
aus 47.64.2	Campingartikel (ohne Campingmöbel)
aus 47.54	Elektrogroßgeräte
aus 47.54	Elektrokleingeräte
47.64.1	Fahrräder und Zubehör
47.59.2	Glas/Porzellan/Keramik
aus 47.51	Haus-/Bett-/Tischwäsche
aus 47.53/ aus 47.51	Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz)
aus 47.59.9	Kinderwagen
aus 47.62.2	Künstler- und Bastelbedarf
aus 47.51	Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)
aus 47.59.9	Lampen/Leuchten
47.74	Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien
47.41/ 47.42/ 47.43/ 47.63/ 47.78.2	Neue Medien/Unterhaltungselektronik
aus 47.75	Parfümerieartikel und Kosmetika
47.72	Schuhe/Lederwaren



<b>47.65</b>	Spielwaren
<b>aus 47.64.2</b>	Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)
<b>47.77</b>	Uhren/Schmuck
<b>aus 47.78.9/ aus 47.64.2</b>	Waffen/Jagdbedarf/Angeln
<b>aus 47.78.3/ aus 47.59.9/ aus 47.62.2</b>	Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände
<b>aus 47.76.2</b>	Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere

\* Gruppen/Klassen gemäß „Klassifikation der Wirtschaftszweige“, Statistisches Bundesamt, Ausgabe 2008

\*\* Die dargestellte Sortimentsliste enthält die Kurzbezeichnungen der Sortimente. Eine Langfassung mit Wortbezeichnungen der Sortimente nach WZ 2008 ist dem Dokument als Anlage beigelegt.

- (2) Alle nicht in der Auflistung aufgeführten Sortimente gelten als nicht-zentrenrelevant.  
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)

## **Nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6 BauGB**

---

### **Bodendenkmal**

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans befindet sich innerhalb der Bodendenkmalfläche 30400 „Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit“. Im Vorfeld von Bodeneingriffen ist im Zuge eines Antragsverfahrens eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der jeweils zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

## **Hinweise ohne Normcharakter**

---

### **Hinweis 1: Artenschutz nach Bundesrecht**

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung, insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach §§ 44 ff., und der Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258 [896]) wird hingewiesen.

### **Hinweis 2: Gestaltungssatzung**

Sofern nichts anderes festgesetzt, gilt die Gestaltungssatzung „Alt- und Neu-Langerwisch“ der Gemeinde Michendorf.

### **Hinweis 3: Stellplatzsatzung**

Es gilt die Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze und notwendiger Abstellplätze für Fahrräder bei der Errichtung und wesentlichen Änderung baulicher oder anderer Anlagen der Gemeinde Michendorf (Stellplatzsatzung) vom 13.06.2022 (in Kraft getreten am 14.06.2022).